

Số: 106/2026/ TN-DA

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2026

*V/v: “Thông báo nhà ở dự án Khu đô thị
mới Bến Bắc, phường Tam Thanh đủ
điều kiện Nhà ở hình thành trong tương
lai được bán”*

Kính gửi: Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.
2. Địa chỉ: Phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuần Nghĩa.

II. Pháp lý của Dự án:

- Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh tỷ lệ 1/500, (Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn);
- Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND phường Tam Thanh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án.
- Căn cứ hợp đồng số 668/2019/HĐ-DA được ký ngày 16/10/2019 giữa ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn với Công ty TNHH, lắp ráp Tuần Nghĩa về việc thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành Phố Lạng Sơn;
- Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuần Nghĩa;
- Công văn số 597/PC07 ngày 02/11/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn về việc tham gia ý kiến đối với thiết kế cơ sở Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc;
- Thông báo thẩm định số 1807/SXD-HTKT&VLXD ngày 20/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;
- Giấy thẩm duyệt thiết kế PCCC số 32/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 12/5/2022;
- Biên bản thỏa thuận đấu nối cấp điện giữa Công ty Điện lực Lạng Sơn và Công ty TNHH Tuần Nghĩa;
- Giấy phép xây dựng số 12/GPXD do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 10 tháng 1 năm 2025;

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 03260967; AA 03260959; AA 03260957; AA 03260956; AA 03260955; AA 03260954; AA 03260953; AA 03260952; AA 03260951; AA 03260950; AA 03260949; AA 03260948; AA 03260947; AA 03260946; AA 03260945; AA 03260944; AA 03260943; AA 03260942; AA 03260940; AA 03260937; AA 03260939 do Sở NN và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 29/8/2025.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

STT	Căn hộ	Số tầng nổi	Số tầng hầm	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)
	Nhà ở liền kề					
1	LK01-03	4		121.49	82.50	351.00
2	LK01-04	4		120.35	82.50	351.00
3	LK01-05	4		119.2	82.50	351.00
4	LK01-06	4		118.06	82.50	351.00
5	LK01-07	4		116.92	82.50	351.00
6	LK01-08	4		115.78	82.50	351.00
7	LK01-09	4		114.64	82.50	351.00
8	LK01-10	4		113.5	82.50	351.00
9	LK01-11	4		112.36	82.50	351.00
10	LK01-12	4		111.21	82.50	351.00
11	LK01-13	4		111.05	82.50	351.00
12	LK01-14	4		111.87	82.50	351.00
13	LK01-15	4		112.69	82.50	351.00
14	LK01-16	4		113.54	82.50	351.00
15	LK01-17	4		114.46	82.50	351.00
16	LK01-18	4		115.38	82.50	351.00
17	LK01-19	4		116.29	82.50	351.00
18	LK01-20	4		117.21	82.50	351.00
19	LK01-21	4		118.13	82.50	351.00
20	LK01-22	4		119.04	82.50	351.00
21	LK01-23	4		119.96	82.50	351.00
22	LK01-24	4		120.88	82.50	351.00
23	LK01-25	4		121.79	82.50	351.00
24	LK01-26	4		122.71	82.50	351.00
25	LK01-27	4		151.41	82.50	351.00
26	LK02-01	4		120.47	82.50	351.00

27	LK02-02	4		96.17	67.98	280.00
28	LK02-03	4		101.15	67.98	280.00
29	LK02-04	4		106.13	67.98	280.00
30	LK02-05	4		111.11	82.50	351.00
31	LK02-06	4		116.09	82.50	351.00
32	LK02-07	4		145.46	82.50	351.00
33	LK03-01	4		98.26	67.98	280.00
34	LK03-02	4		104.06	67.98	280.00
35	LK03-03	4		110.3	80.35	343.00
36	LK03-04	4		110	80.35	343.00
37	LK03-05	4		110	80.35	343.00
38	LK03-06	4		110	80.35	343.00
39	LK03-07	4		110	80.35	343.00
40	LK03-08	4		110	80.35	343.00
41	LK03-09	4		110	80.35	343.00
42	LK03-10	4		110	80.35	343.00
43	LK03-11	4		110	80.35	343.00
44	LK03-12	4		110	80.35	343.00
45	LK03-13	4		110	80.35	343.00
46	LK03-14	4		110	80.35	343.00
47	LK03-15	4		110	80.35	343.00
48	LK03-16	4		110	80.35	343.00
49	LK03-17	4		110	80.35	343.00
50	LK03-18	4		110	80.35	343.00
51	LK03-19	4		110	80.35	343.00
52	LK03-20	4		110	80.35	343.00
53	LK03-21	4		110	80.35	343.00
54	LK03-22	4		110	80.35	343.00
55	LK03-23	4		110	80.35	343.00
56	LK03-24	4		110	80.35	343.00
57	LK03-25	4		110	80.35	343.00
58	LK03-26	4		110	80.35	343.00
59	LK03-27	4		110	80.35	343.00
60	LK03-28	4		110	80.35	343.00
61	LK03-29	4		110	80.35	343.00

62	LK03-30	4		110	80.35	343.00
63	LK03-31	4		110	80.35	343.00
64	LK03-32	4		213.12	106.56	450.00
65	LK04-01	4		110	80.35	343.00
66	LK04-02	4		110	80.35	343.00
67	LK04-03	4		110	80.35	343.00
68	LK04-04	4		110	80.35	343.00
69	LK04-05	4		110	80.35	343.00
70	LK04-06	4		110	80.35	343.00
71	LK04-07	4		110	80.35	343.00
72	LK04-08	4		110	80.35	343.00
73	LK04-09	4		110	80.35	343.00
74	LK04-10	4		110	80.35	343.00
75	LK04-11	4		123.87	80.35	343.00
76	LK04-12	4		100	67.98	280.00
77	LK04-13	4		100	67.98	280.00
78	LK04-14	4		100	67.98	280.00
79	LK04-15	4		100	67.98	280.00
80	LK04-16	4		100	67.98	280.00
81	LK04-17	4		123.88	80.35	343.00
82	LK04-18	4		110	80.35	343.00
83	LK04-19	4		110	80.35	343.00
84	LK04-20	4		110	80.35	343.00
85	LK04-21	4		110	80.35	343.00
86	LK04-22	4		110	80.35	343.00
87	LK04-23	4		110	80.35	343.00
88	LK04-24	4		110	80.35	343.00
89	LK04-25	4		110	80.35	343.00
90	LK04-26	4		110	80.35	343.00
91	LK04-27	4		110	80.35	343.00
92	LK05-01	4		128.03	67.98	280.00
93	LK05-02	4		90	67.98	280.00
94	LK05-03	4		100	67.98	280.00
95	LK05-04	4		100	67.98	280.00
96	LK05-05	4		100	67.98	280.00

97	LK05-06	4		100	67.98	280.00
98	LK05-07	4		100	67.98	280.00
99	LK05-08	4		100	67.98	280.00
100	LK05-09	4		100	67.98	280.00
101	LK05-10	4		100	67.98	280.00
102	LK05-11	4		100	67.98	280.00
103	LK05-12	4		100	67.98	280.00
104	LK05-13	4		120	67.98	280.00
105	LK06-01	4		120	67.98	280.00
106	LK06-02	4		100	67.98	280.00
107	LK06-03	4		100	67.98	280.00
108	LK06-04	4		100	67.98	280.00
109	LK06-05	4		100	67.98	280.00
110	LK06-06	4		100	67.98	280.00
111	LK06-07	4		100	67.98	280.00
112	LK06-08	4		100	67.98	280.00
113	LK06-09	4		100	67.98	280.00
114	LK06-10	4		100	67.98	280.00
115	LK06-11	4		100	67.98	280.00
116	LK06-12	4		100	67.98	280.00
117	LK06-13	4		120	67.98	280.00
118	LK07-01	4		120	67.98	280.00
119	LK07-02	4		100	67.98	280.00
120	LK07-03	4		100	67.98	280.00
121	LK07-04	4		100	67.98	280.00
122	LK07-05	4		100	67.98	280.00
123	LK07-06	4		100	67.98	280.00
124	LK07-07	4		100	67.98	280.00
125	LK07-08	4		100	67.98	280.00
126	LK07-13	4		90	67.98	280.00
127	LK07-14	4		108	67.98	280.00
128	LK08-01	4		126	84.65	358.00
129	LK08-02	4		114	84.65	358.00
130	LK08-03	4		114	84.65	358.00
131	LK08-04	4		114	84.65	358.00

132	LK08-05	4		114	84.65	358.00
133	LK08-06	4		114	84.65	358.00
134	LK08-07	4		114	84.65	358.00
135	LK08-08	4		114	84.65	358.00
136	LK08-09	4		114	84.65	358.00
137	LK08-10	4		114	84.65	358.00
138	LK08-11	4		114	84.65	358.00
139	LK09-01	4		114	84.65	358.00
140	LK09-02	4		114	84.65	358.00
141	LK09-03	4		114	84.65	358.00
142	LK09-04	4		114	84.65	358.00
143	LK09-05	4		114	84.65	358.00
144	LK09-06	4		114	84.65	358.00
145	LK09-07	4		114	84.65	358.00
146	LK09-08	4		114	84.65	358.00
147	LK09-09	4		114	84.65	358.00
148	LK09-10	4		114	84.65	358.00
149	LK09-11	4		114	84.65	358.00
150	LK09-12	4		102.75	67.98	280.00
151	LK10-04	4		105.39	67.98	280.00
152	LK10-05	4		117	82.50	351.00
153	LK10-06	4		87.5	67.98	280.00
154	LK10-07	4		87.5	67.98	280.00
155	LK10-08	4		87.5	67.98	280.00
156	LK10-09	4		87.5	67.98	280.00
157	LK10-10	4		87.5	67.98	280.00
158	LK10-11	4		87.5	67.98	280.00
159	LK10-12	4		87.5	67.98	280.00
160	LK10-13	4		87.5	67.98	280.00
161	LK10-14	4		87.5	67.98	280.00
162	LK10-15	4		87.5	67.98	280.00
163	LK10-16	4		87.5	67.98	280.00
164	LK10-17	4		87.5	67.98	280.00
165	LK10-18	4		87.5	67.98	280.00
166	LK10-19	4		87.5	67.98	280.00

167	LK11-01	4		87.5	67.98	280.00
168	LK11-02	4		87.5	67.98	280.00
169	LK11-03	4		87.5	67.98	280.00
170	LK11-04	4		87.5	67.98	280.00
171	LK11-05	4		87.5	67.98	280.00
172	LK11-06	4		87.5	67.98	280.00
173	LK11-07	4		87.5	67.98	280.00
174	LK11-08	4		87.5	67.98	280.00
175	LK11-09	4		87.5	67.98	280.00
176	LK11-10	4		87.5	67.98	280.00
177	LK11-11	4		87.5	67.98	280.00
178	LK11-12	4		87.5	67.98	280.00
179	LK11-13	4		85.88	59.43	220.00
180	LK11-14	4		75	59.43	220.00
181	LK11-15	4		75	59.43	220.00
182	LK11-16	4		75	59.43	220.00
183	LK11-17	4		75	59.43	220.00
184	LK11-18	4		85.88	59.43	220.00
185	LK11-19	4		87.5	67.98	280.00
186	LK11-20	4		87.5	67.98	280.00
187	LK11-21	4		87.5	67.98	280.00
188	LK11-22	4		87.5	67.98	280.00
189	LK11-23	4		87.5	67.98	280.00
190	LK11-24	4		87.5	67.98	280.00
191	LK11-25	4		87.5	67.98	280.00
192	LK11-26	4		87.5	67.98	280.00
193	LK11-27	4		87.5	67.98	280.00
194	LK11-28	4		87.5	67.98	280.00
195	LK11-29	4		87.5	67.98	280.00
196	LK11-30	4		87.5	67.98	280.00
197	LK12-01	4		82.5	59.43	220.00
198	LK12-02	4		82.5	59.43	220.00
199	LK12-03	4		82.5	59.43	220.00
200	LK12-04	4		82.5	59.43	220.00
201	LK12-05	4		82.5	59.43	220.00

202	LK12-06	4		82.5	59.43	220.00
203	LK12-07	4		82.5	59.43	220.00
204	LK12-08	4		82.5	59.43	220.00
205	LK12-09	4		82.5	67.98	280.00
206	LK12-10	4		99	67.98	280.00
207	LK13-01	4		99	67.98	280.00
208	LK13-02	4		82.5	59.43	220.00
209	LK13-03	4		82.5	59.43	220.00
210	LK14-01	4		100.75	67.98	280.00
211	LK14-02	4		82.4	59.43	220.00
212	LK14-03	4		82.4	59.43	220.00
213	LK14-04	4		82.4	59.43	220.00
214	LK14-05	4		82.4	59.43	220.00
215	LK14-06	4		100.75	67.98	280.00
216	LK14-07	4		87.5	67.98	280.00
217	LK14-08	4		87.5	67.98	280.00
218	LK14-09	4		87.5	67.98	280.00
219	LK14-10	4		87.5	67.98	280.00
220	LK14-11	4		87.5	67.98	280.00
221	LK14-12	4		87.5	67.98	280.00
222	LK14-13	4		87.5	67.98	280.00
223	LK14-14	4		87.5	67.98	280.00
224	LK15-01	4		87.5	67.98	280.00
225	LK15-02	4		87.5	67.98	280.00
226	LK15-03	4		87.5	67.98	280.00
227	LK15-04	4		87.5	67.98	280.00
228	LK15-05	4		87.5	67.98	280.00
229	LK15-06	4		87.5	67.98	280.00
230	LK15-10	4		70.25	59.43	220.00
231	LK15-11	4		87.63	67.98	280.00
232	LK15-12	4		98.89	67.98	280.00
233	LK15-13	4		82.65	67.98	280.00
234	LK15-14	4		88.28	67.98	280.00
235	LK15-15	4		81.91	59.43	220.00
236	LK15-16	4		87.5	67.98	280.00

237	LK15-17	4		87.5	67.98	280.00
238	LK15-18	4		87.5	67.98	280.00
239	LK15-19	4		87.5	67.98	280.00
240	LK15-20	4		87.5	67.98	280.00
241	LK15-21	4		87.5	67.98	280.00
242	LK15-22	4		87.5	67.98	280.00
243	LK15-23	4		87.5	67.98	280.00
244	LK15-24	4		87.5	67.98	280.00
245	LK15-25	4		87.5	67.98	280.00
	Nhà ở biệt thự					
246	BT01-01	3	1	203.13	120.00	475.70
247	BT01-02	3	1	266.11	120.00	475.70
248	BT02-01	3	1	224.75	120.00	475.70
249	BT02-02	3	1	224.75	120.00	475.70
250	BT02-03	3	1	258.75	120.00	475.70
251	BT02-04	3	1	258.75	120.00	475.70
252	BT03-01	3	1	232.5	120.00	475.70
253	BT03-02	3	1	268.25	120.00	475.70
254	BT03-03	3	1	311.25	120.00	475.70
255	BT03-04	3	1	311.25	120.00	475.70
256	BT03-05	3	1	268.25	120.00	475.70
257	BT03-06	3	1	232.5	120.00	475.70
258	BT04-01	3	1	232.5	120.00	475.70
259	BT04-02	3	1	268.25	120.00	475.70
260	BT04-03	3	1	311.25	120.00	475.70
261	BT04-04	3	1	311.25	120.00	475.70
262	BT04-05	3	1	268.25	120.00	475.70
263	BT04-06	3	1	232.5	120.00	475.70
264	BT05-01	3	1	232.5	120.00	475.70
265	BT05-02	3	1	268.25	120.00	475.70
266	BT05-03	3	1	311.25	120.00	475.70
267	BT06-01	3	1	359.03	120.00	475.70
268	BT06-02	3	1	342	120.00	475.70
269	BT06-03	3	1	342	120.00	475.70
270	BT06-04	3	1	342	120.00	475.70

271	BT06-05	3	1	342	120.00	475.70
272	BT06-06	3	1	342	120.00	475.70
273	BT06-07	3	1	342	120.00	475.70
274	BT06-08	3	1	342	120.00	475.70
275	BT06-09	3	1	342	120.00	475.70
276	BT06-11	3	1	342	120.00	475.70
277	BT06-12	3	1	342	120.00	475.70
278	BT06-13	3	1	342.17	120.00	475.70
	TỔNG DIỆN TÍCH			34,501.57	21,898.79	90,207.10

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị mới Bến Bắc đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để được đưa vào kinh doanh, cụ thể:

- Dự án được khởi công phần hạ tầng kỹ thuật theo thông báo khởi công ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.
- Dự án được khởi công phần nhà ở thấp tầng theo thông báo khởi công ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.
- Dự án đã được giao đất theo Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.
- Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 12/GPXD do UBND thành phố Lạng Sơn cấp ngày 10 tháng 1 năm 2025.
- Văn bản miễn Giấy phép xây dựng nhà ở thấp tầng theo văn bản số 07/KTHTĐT ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Lạng Sơn.
- Dự án đã hoàn thành xây dựng hạ tầng chung theo biên bản nghiệm thu hoàn thành ngày 02 tháng 01 năm 2026.

V. Các cam kết của chủ đầu tư dự án

Công ty TNHH Sản xuất, Lắp ráp Tuấn Nghĩa cam kết:

1. Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính đầy đủ, chính xác và trung thực của các thông tin liên quan đến dự án, chủ đầu tư và nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án;
2. Đảm bảo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản;
3. Việc ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

VI. Đề nghị của chủ đầu tư

Công ty TNHH Sản xuất, Lắp ráp Tuấn Nghĩa trân trọng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn xem xét, chấp thuận việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT

CÔNG TY TNHH TUẤN NGHĨA



PHAN VĂN MINH